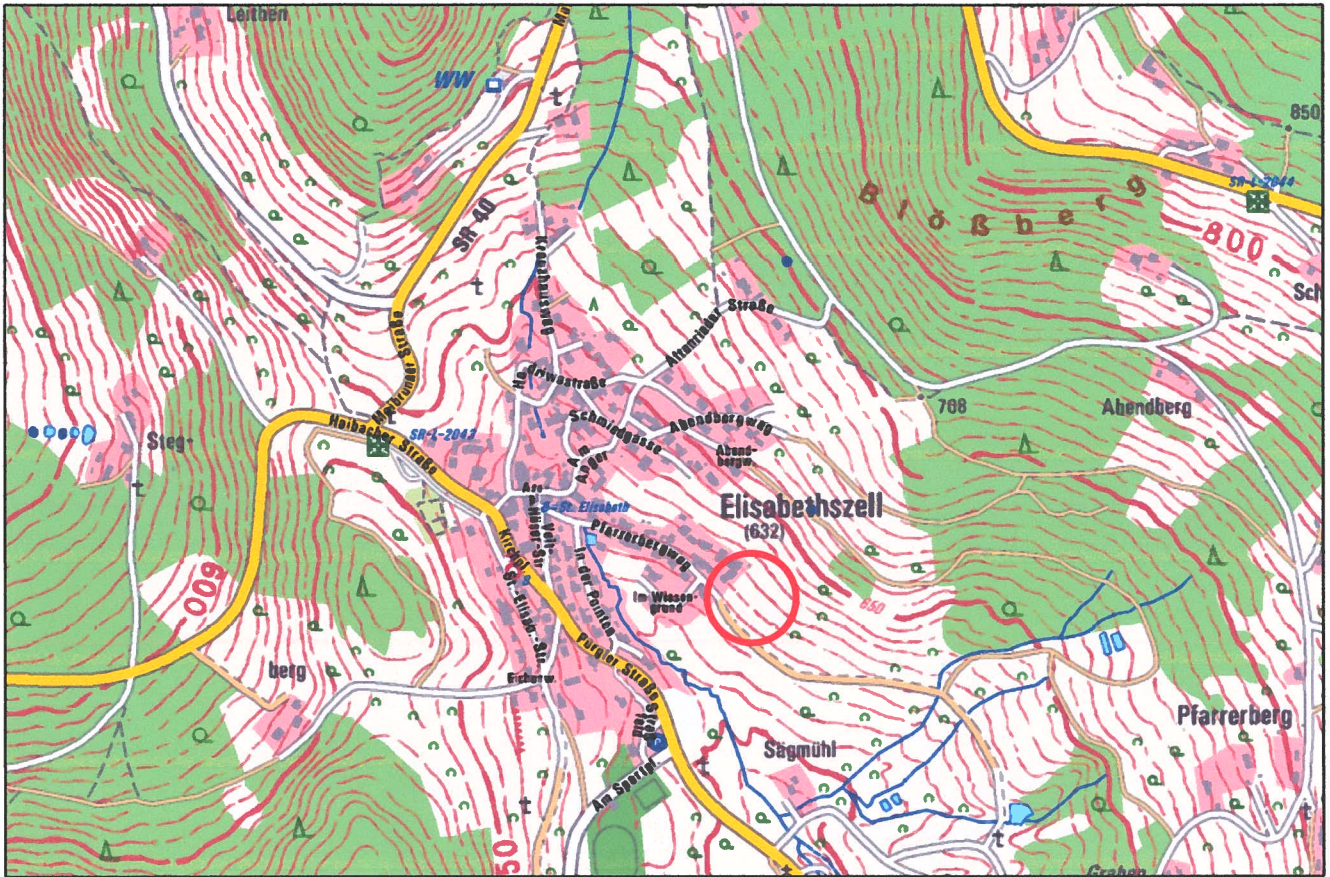


# ÜBERSICHTSLAGEPLAN



## GEMEINDE HAIBACH

Landkreis Straubing-Bogen  
Regierungsbezirk Niederbayern

### Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 10 WA Pfarrerbergweg

Festgestellte Fassung vom 21.09.2017

Planung:

**MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE GmbH**  
Mühlenweg 8 - 94347 Ascha - fon 09961 / 9421 - 0  
fax 09961 / 9421 - 29  
ascha @ mks-ai.de



Gemeinde Haibach:

Schulstraße 1  
94353 Haibach



# VERFAHRENSHINWEISE

## 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Haibach hat in der öffentlichen Sitzung vom 23.06.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans durch das Deckblatt Nr. 10 beschlossen. Die Änderung wurde am 08.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. FRÜHZEITIGE FACHSTELLENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 19.07.2016 hat mit Schreiben vom 08.09.2016 in der Zeit vom 11.09.2016 bis 17.10.2016 stattgefunden.

## 3. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 19.07.2016 hat mit Schreiben vom 16.09.2016 bis 17.10.2016 stattgefunden.

## 4. FACHSTELLENBETEILIGUNG

Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 27.07.2017 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.08.2017 im Zeitraum vom 10.08.2017 bis 18.09.2017 beteiligt.

## 5. AUSLEGUNG

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 27.07.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2017 bis 18.09.2017 öffentlich ausgelegt.

## 6. FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Haibach hat mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 21.09.2017 die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 21.09.2017 festgestellt.

Haibach, den 10. SEP. 2019

  
.....  
(Schötz, 1. Bürgermeister)




## 7. GENEHMIGUNG

Das Landratsamt Straubing-Bogen hat die Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom 27. 09. 2019 gem. § 6 BauGB genehmigt.

Straubing, den 27. 09. 2019



27. 09. 2019  
  
.....  
**Aumer**  
Oberregierungsrätin

## 8. AUSFERTIGUNG


Haibach, den 07. OKT. 2019

  
.....  
Fritz Schötz  
1. Bürgermeister

## 9. BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am 08. OKT. 2019 gem § 6 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam.

Haibach, den 08. OKT. 2019

  
.....  
(Schötz, 1. Bürgermeister)



# Änderungen durch Deckblatt Nr. 10:

## Auszug aus der ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Darstellungen

Darstellungen, die durch die Änderungen des Deckblattes Nr. 10 nicht betroffen sind, gelten gemäß dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan einschließlich aller festgestellten Deckblätter unverändert.

Die Nummerierung der nachfolgenden Darstellungen entspricht dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

### 1. Bauflächen



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

### 6. Grünflächen, Flächen und Einrichtungen für Freizeit und Erholung



Grünflächen / Flächen für Freizeit und Erholung

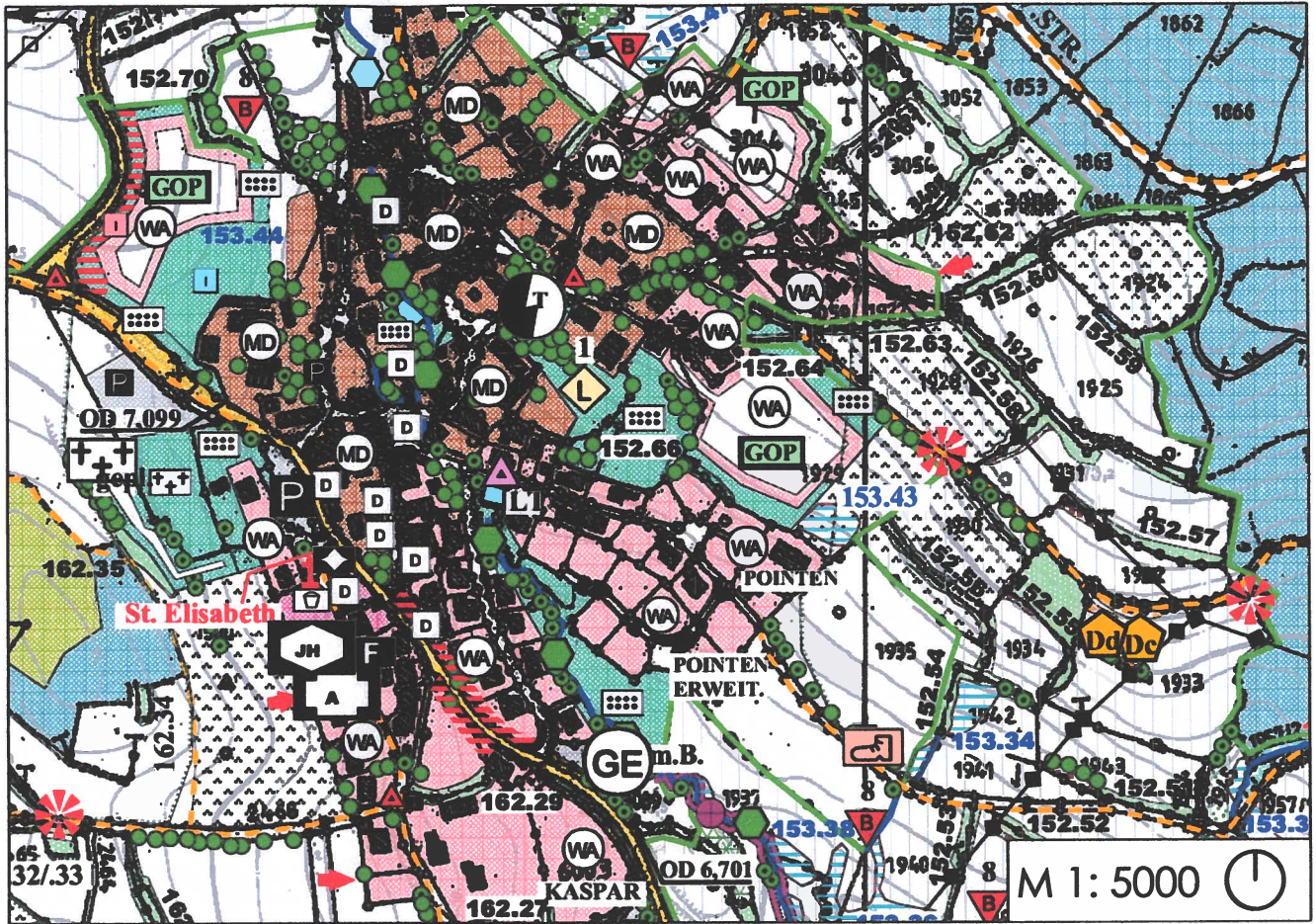
Zweckbestimmung:



Grünverbindung, Gliederung und Einbindung von Bauflächen.

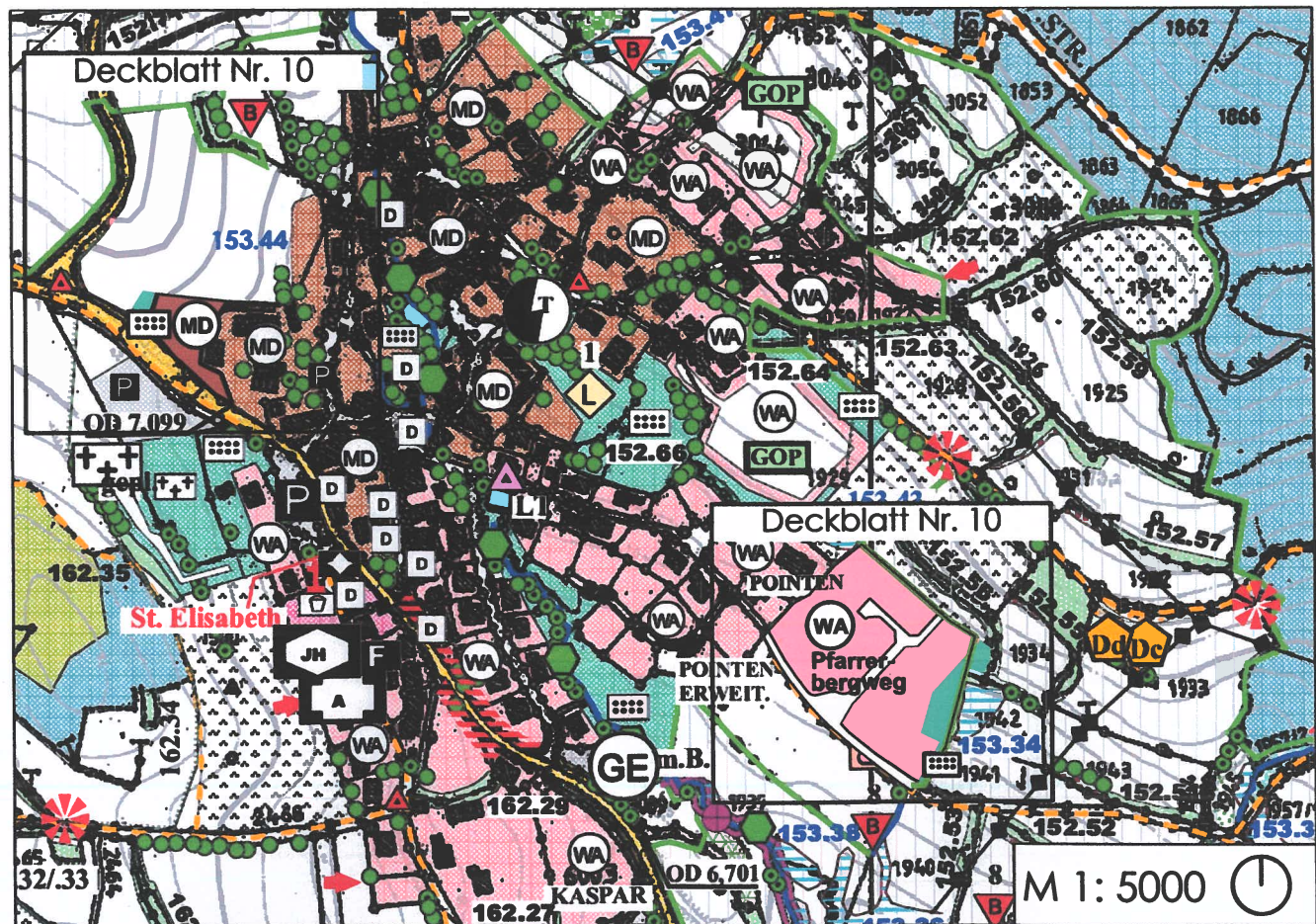
# LAGEPLAN 1

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan - Bestand



# LAGEPLAN 2

Änderungen zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan - Deckblatt Nr. 10





## **GEMEINDE HAIBACH**

Regierungsbezirk Niederbayern  
Landkreis Straubing-Bogen

### **FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN**

#### **DECKBLATT NR. 10**

#### **WA „Pfarrerbergweg“**

### **BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT**

**Festgestellte Fassung vom 21.09.2017**

**Verfahrensträger:**

**Gemeinde Haibach**

Schulstraße 1  
94353 Haibach  
Tel.: 09963 / 94 30 39-0  
Fax: 09963 / 94 30 39-29  
Mail: [gemeinde@haibach-sr.bayern.de](mailto:gemeinde@haibach-sr.bayern.de)  
Web: [www.haibach-elisabethzell.de](http://www.haibach-elisabethzell.de)

Haibach, den 21.09.2017

Fritz Schötz  
1. Bürgermeister

**Planung:**

**MKS Architekten – Ingenieure GmbH**

Mühlenweg 8  
94347 Ascha  
Tel.: 09961 / 94 21-0  
Fax: 09961 / 94 21-29  
Mail: [ascha@mks-ai.de](mailto:ascha@mks-ai.de)  
Web: [www.mks-ai.de](http://www.mks-ai.de)

**Bearbeitung:**

Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>4</b>
1.1. Aufstellungsbeschluss.....	4
1.2. Anlass der Planaufstellung .....	4
1.3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	4
1.4. Geltungsbereich / Größe / Beschaffenheit.....	5
1.5. Geplante bauliche Nutzungen .....	7
1.6. Landschaftsplanung .....	7
1.7. Erschließung .....	7
1.8. Ver- und Entsorgung .....	8
1.9. Denkmalpflege.....	8
<b>2. Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB</b> .....	<b>8</b>
2.1. Standortalternativen / Flächenpotenziale .....	8
<b>3. UMWELTBERICHT</b> .....	<b>10</b>
3.1. Ziele der Planänderung .....	10
3.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen.....	10
3.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	13
3.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung .....	18
3.5. Vermeidungsmaßnahmen / Kompensation .....	18
3.6. Methodik / Grundlagen .....	19
3.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	20
3.8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	20

## 1. BEGRÜNDUNG

### 1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 23.06.2016 hat die Gemeinde Haibach die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 10 für ein Allgemeines Wohngebiet „Pfarrerbergweg“ im Gemeindeteil Elisabethzell beschlossen.

Für einen Teil der dargestellten Wohnbauflächen im wird der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA „Pfarrerbergweg“ im Parallelverfahren aufgestellt.

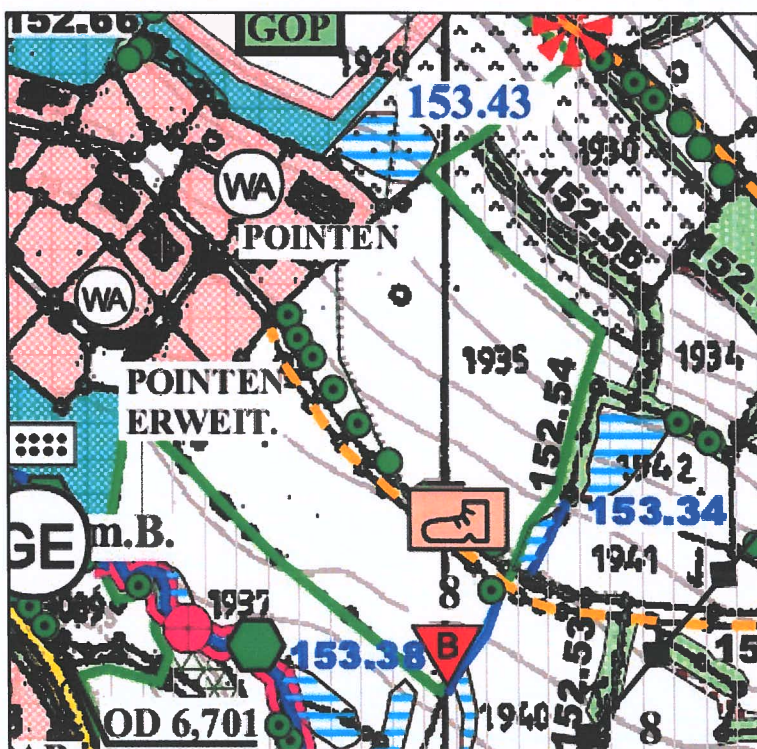
### 1.2. Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Haibach beabsichtigt die Ausweisung von Wohnbauflächen in Elisabethzell zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Bauland. Da in Elisabethzell in den zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichen keine wesentlichen Baulücken oder Flächen zur Nachverdichtung kurzfristig verfügbar sind, soll am östlichen Ortsrand ein Wohngebiet entwickelt werden (Änderungsbereich 1). Die bestehenden Nutzungen sind bauplanungsrechtlich derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 10 erforderlich.

Des Weiteren hat der Gemeinderat beschlossen, die Darstellung einer Wohnbaufläche im Nordwesten von Elisabethzell östlich der Kreisstraße SR 40 einschließlich der zugeordneten abschirmenden Grünflächen herauszunehmen (Änderungsbereich 2).

### 1.3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

#### 1.3.1. Änderungsbereich 1

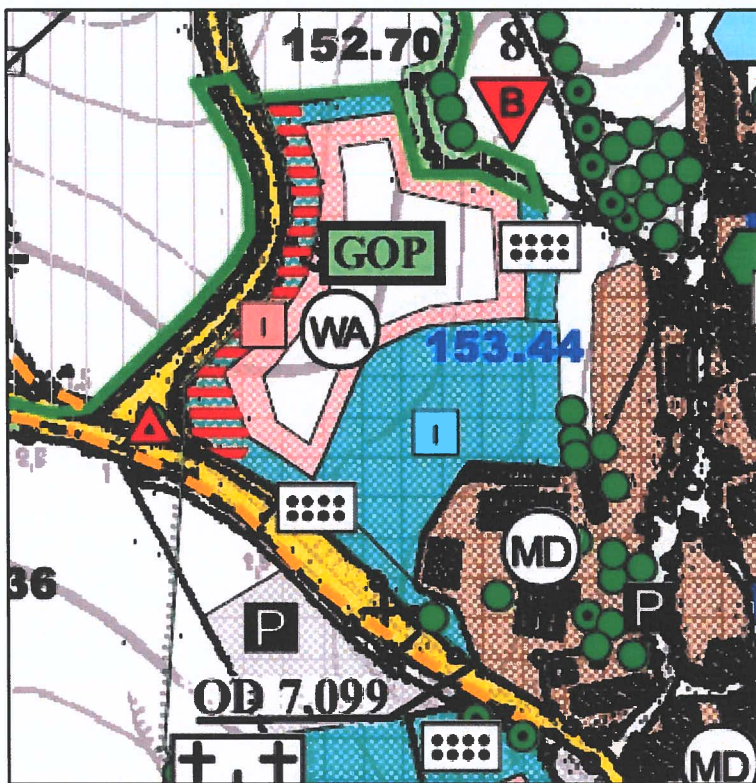


Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Haibach.



Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt die Flurnummer 1935 Gmk. Elisabethzell als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dar. Im Norden und Osten grenzen Hecken an, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind. Die an die Flurnummer 1935 angrenzenden Flächen befinden sich in einem naturschutzfachlichen Schwerpunktgebiet (Heckenlandschaft Elisabethzell). Im Osten ist ein Quellgraben mit Feuchtfleichen verzeichnet. Im Süden ist der Pfarrerbergweg als Wanderweg erfasst, der von einzelnen Obstbäumen begleitet wird. Im Nordosten und Südosten grenzen Wohnbauflächen an.

### 1.3.2. Änderungsbereich 2



Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Haibach.

Am nordwestlichen Ortseingang von Elisabethzell sind an den Kreisstraßen SR 40 / SR 13 Wohnbauflächen mit abschirmenden Grünflächen dargestellt. Im Übergang zum bestehenden Dorfgebiet ist eine gliedernde Grünfläche mit der Zweckbestimmung Immissionsschutzfläche dargestellt. Entlang der SR 40 sind Überschreitungen der Immissionsbelastung zu erwarten, die in einer verbindlichen Bauleitplanung zu regeln sind.

## 1.4. Geltungsbereich / Größe / Beschaffenheit

### 1.4.1. Änderungsbereich 1

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Elisabethzell und umfasst eine Größe von ca. 1,38 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 1935 der Gemarkung Elisabethzell.



Luftaufnahme mit  
Plangebiet (rot  
gestrichelt)

Quelle:  
BayernViewer, 08/2016

### 1.4.1. Änderungsbereich 2

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Elisabethzell und umfasst eine Größe von ca. 1,50 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 1348/1 (Tfl.) und 1348/2 der Gemarkung Elisabethzell.



## 1.5. Geplante bauliche Nutzungen

### 1.5.1. Änderungsbereich 1

Östlich der bestehenden Wohnbauflächen „Pointen“ werden Wohnbauflächen gem. § 4 BauNVO mit der Bezeichnung „Pfarrerbergweg“ dargestellt.

Die Darstellungen umfassen folgende Flächengrößen:

Darstellung <b>WA:</b>	ca. 1,05 ha
Darstellung <b>Verkehrsflächen</b>	ca. 0,20 ha
Darstellung <b>Grünflächen:</b>	ca. 0,13 ha

### 1.5.2. Änderungsbereich 2

Die Wohnbauflächen östlich der Kreisstraße SR 40 werden einschl. der abschirmenden Grünflächen herausgenommen. Die gliedernde Grünfläche mit Zweckbestimmung Immissionsschutz wird mangels Erfordernis gestrichen. Die Flächen werden als landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich dargestellt.

Nachrichtlich dargestellt wird eine geringfügige Erweiterung des Dorfgebietes im Nordwesten, das auf Grundlage der Einbeziehungssatzung Elisabethszell (Satzung vom 06.11.2014) bebaut wurde. Die bisherige als Immissionsschutzfläche dargestellte Grünfläche entfällt.

Die Darstellungen umfassen folgende Flächengrößen:

Herausnahme <b>WA mit Grünflächen:</b>	ca. 1,0 ha
Herausnahme <b>Grünflächen Immissionsschutz:</b>	ca. 0,5 ha
Darstellung <b>MD:</b>	ca. 0,19 ha
Darstellung abschirmende <b>Grünfläche:</b>	ca. 0,03 ha

## 1.6. Landschaftsplanung

Als Schutz vor Beeinträchtigungen werden im Änderungsbereich 1 entlang der Ostseite abschirmende Grünflächen in angemessenem Abstand zu den dortigen landschaftlich besonders bedeutsamen Hecken dargestellt. Die Abstände betragen im Südosten am dortigen Graben 5m, entlang des Hauptteils der Hecke 15 m. Nach Nordosten verringert sich der Abstand wegen des Heckenversatzes auf 5 m und weitet sich anschließend wieder auf 18 m bis 10 m am äußersten nordöstlichen Ende des Baugebietes auf.

Im Änderungsbereich 2 ist im Westen die gliedernde Grünfläche entsprechen den Inhalten der Einbeziehungssatzung dargestellt.

## 1.7. Erschließung

Die Erschließung der Bauflächen am Pfarrerbergweg ist durch die Anbindung an die örtliche Gemeindeverbindungsstraße sichergestellt. Etwa mittig des Baugebietes ist am Pfarrerbergweg eine Wendeanlage mit mind. 19 m Durchmesser vorgesehen, um die

Erreichbarkeit mit Müllfahrzeugen sicherzustellen. Von dort erfolgt die Erschließung nach Nordosten in das Baugebiet.

## **1.8. Ver- und Entsorgung**

Die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt durch die gemeindliche Wasserversorgung Haibach.

Die Schmutzwasserentsorgung ist durch den Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation sichergestellt. Das Schmutzwasser wird in die Kläranlage Elisabethzell abgeleitet und dort behandelt.

Das Niederschlagswasser soll so weit als möglich als Brauchwasser verwendet und das überschüssige Wasser vor Ort versickert werden. Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggf. ist die Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens erforderlich.

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG erfolgen.

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz kann durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

Die Müllentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land.

Brandschutz. Die Löschwasserversorgung wird in der erforderlichen Quantität über das öffentliche Wasserleitungsnetz (Hydranten) sichergestellt.

## **1.9. Denkmalpflege**

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Baudenkmäler sind nicht vorhanden.

## **2. Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB**

Für die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 10 wird nachfolgend die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB durchgeführt. Es werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Bewertung erfolgt in dem für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung möglichen Detaillierungsgrad.

### **2.1. Standortalternativen / Flächenpotenziale**

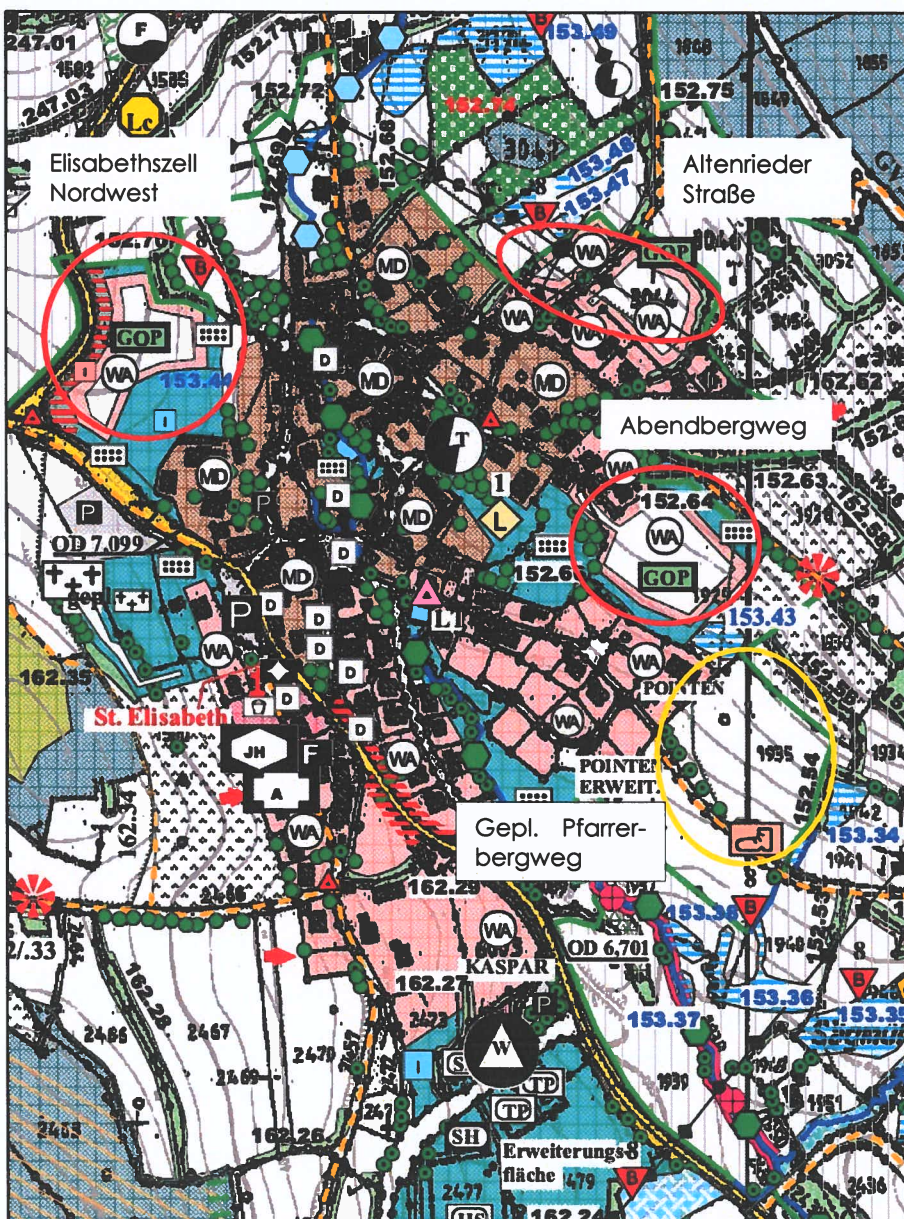
Die Gemeinde Haibach verfolgt den Grundsatz, bei der städtebaulichen Entwicklung der einzelnen Ortsteile überwiegend für die ortsansässige Bevölkerung Bauland am jeweiligen Ortsteil zur Verfügung zu stellen und die Ortschaften im Hinblick auf die sozialen und Altersstrukturen möglichst gleichmäßig zu entwickeln. Vor allem soll dem Wegzug junger

Familien durch die Bereitstellung angemessener Baumöglichkeiten und die Entwicklung ortsnaher Betriebe und Arbeitsplätze entgegengewirkt werden.

Im Flächennutzungsplan Haibach liegen am Orts Elisabethzell die Schwerpunkte der dargestellten Wohnbauflächen im Nordwesten (Elisabethzell Nordwest), Nordosten (Altenrieder Straße) und Osten (Abendbergweg).

Folgende Bauflächenreserven sind im rechtskräftigen FNP dargestellt:

Elisabethzell Nordwest	ca. 10.000 m <sup>2</sup>	entsprechen ca.	10 Bauparzellen
Altenrieder Straße	ca. 8.000 m <sup>2</sup>	entsprechen ca.	8 Bauparzellen
Abendbergweg	ca. 6.500 m <sup>2</sup>	entsprechen ca.	6 Bauparzellen
<b>Summe Reserven</b>	<b>ca. 24.500 m<sup>2</sup></b>	<b>ca.</b>	<b>24 Bauparzellen</b>



Auszug FNP/LP Haibach mit dargestellten Wohnbauflächen in Elisabethzell

Alle dargestellten Flächen befinden sich in Privateigentum. Die Gemeinde Haibach hat sich im Bereich Altenrieder Straße intensiv um eine Entwicklung der Wohnbauflächen bemüht,

die bislang aber nicht umsetzbar war. Bei den übrigen Flächen besteht kurzfristig keine Erwerbsmöglichkeit und sind daher nicht verfügbar.

Der Gemeinderat Haibach hat daher beschlossen, im Bereich Pfarrerbergweg auf einer verfügbaren Fläche die angestrebte Baulandentwicklung umzusetzen. Für die Gemeinde Haibach ergeben sich kurzfristig keine alternativen Flächen, die für die Entwicklung von Wohnbauflächen zur Verfügung stehen. Innerörtliche Nachverdichtungsflächen sind in dem eng bebauten Ortsbereich nicht vorhanden. Durch die Darstellung von Wohnbauflächen im Bereich Pfarrerbergweg sind insgesamt etwa **11 Bauparzellen** möglich.

Um eine über dem örtlichen Bedarf von Elisabethzell liegende Baulandausweisung zu vermeiden, wird im Zuge des Deckblattes Nr. 10 die bisherige Darstellung der Wohnbauflächen „Elisabethzell Nordwest“ zurückgenommen. Der Umfang entspricht etwa 10 Bauparzellen, so daß gewährleistet ist, daß es zu keiner weiteren Zunahme der Bauflächenreserven am Ort Elisabethzell kommt und die Neudarstellung am Pfarrerbergweg kompensiert werden kann.

### 3. UMWELTBERICHT

#### 3.1. Ziele der Planänderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 10 sollen im Ort Elisabethzell die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung von Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfs geschaffen werden.

#### 3.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

##### 3.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen:

##### Siedlungsstruktur:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (Grundsatz 3.1. LEP 2013).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz 3.1 LEP 2013).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale zur Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Ziel 3.2 LEP 2013).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (Grundsatz 3.3 LEP 2013).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel 3.3 LEP 2013).

##### Freiraumstruktur:

Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden (Grundsatz 7.1.6 LEP 2013)

### **Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:**

Die Planung berücksichtigt die Ziele des LEP, indem die geplante bauliche Entwicklung an bereits bestehende Wohnbauflächen anschließt. Die Nutzung vorhandener Wege und Straßen erfordert einen geringeren Aufwand für die Neuerschließung und trägt dadurch dem Aspekt einer flächensparenden Siedlungsentwicklung Rechnung. Die bestehenden Hecken werden durch abschirmende Grünflächen an der Ostseite von den Bauflächen abgesetzt, um Beeinträchtigungen zu vermeiden. Zwischen der Hecke im Norden und den Bauflächen verbleibt eine ausreichend breite landwirtschaftliche Nutzfläche als Abstand. Die Heckenstrukturen gewährleisten eine landschaftlich ortstypische Einbindung der Bauflächen.

Durch die Rücknahme der Darstellungen der Wohnbauflächen „Elisabethszell Nordwest“ wird eine bauliche Entwicklung in einer exponierten, landschaftlich abwechslungsreichen Lage vermieden. Wegen der dargestellten Immissionsschutzfläche wären die Bauflächen vom Ort abgesetzt und würden eine Zersiedelung begünstigen. Dies kann durch die Rücknahme ebenfalls vermieden werden.

### **3.2.2. Ziele der Regionalplanung**

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald. Für die vorbereitende Bauleitplanung sind nachfolgende Ziele der Regionalplanung (Stand 25.06.2014) im Planungsraum zu beachten:

#### Kapitel B I Natur und Landschaft 1 Landschaftliches Leitbild:

##### Punkt 1.1

(Z) Ein ausgewogener Naturhaushalt soll insbesondere im Bayerischen Wald und im Bereich der Donau mit ihren Nebenflüssen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Punkt 1.2 Die Erholungslandschaften im Bayerischen Wald (...) sollen mit ihren bedeutsamen Landschaftsstrukturen gesichert und gepflegt werden.

#### Kapitel B II Siedlungswesen, 1 Siedlungsentwicklung:

##### Punkt 1.0

(Z) Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen.

### **Berücksichtigung der Ziele des Regionalplans:**

Durch die Darstellung der Wohnbauflächen „Pfarrerbergweg“ wird der örtliche Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt. Der Umfang der Baulandausweisung ist im Verhältnis zum Hauptort angemessen und nicht überorganisch. Die unmittelbare Anbindung an den Ortskern ist sichergestellt. Durch den Erhalt der landschaftlich bedeutsamen Heckenstrukturen und durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden wesentliche Belange des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt.

Die Rücknahme der Bauflächendarstellung im Bereich Elisabethzell Nordwest wird eine überorganische Entwicklung vermieden. Die neu dargestellten Bauflächen haben in etwa denselben Flächenumfang, so daß sich an den Bauflächenpotenzialen keine Änderungen ergeben.

Auf die maßgeblichen Erholungsräume um Elisabethzell hat die Planänderung keine Auswirkungen.

### **3.2.3. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald**

Der Änderungsbereich 1 liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Die Gemeinde Haibach hat für Flächen im Bereich des geplanten WA Pfarrerbergweg einen Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt. Dem Antrag wurde durch den Kreistag Straubing-Bogen stattgegeben und die Fläche aus dem LS-Gebiet herausgenommen.

### **3.2.4. Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen**

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Straubing-Bogen werden für das Plangebiet und den Nahbereich folgende Aussagen getroffen:

Die bestehenden Hecken nördlich und östlich des Plangebietes werden als lokal bedeutsam eingestuft. Nördlich und östlich nach den Hecken erstreckt sich an den Hanglagen das überregional bedeutsame Heckengebiet Elisabethzell an (Flächengröße ca. 13,93 ha). Es handelt sich um einen Komplexlebensraum mit hoher Dichte an Hecken auf Lesesteinwällen, Feldgehölzen, Gebüsch und Kleinstrukturen. Landschaft von kulturhistorischer Bedeutung.

Es bestehen allgemeine Ziele für Feuchtgebiete und Trockenstandorte im Planungsraum:

#### Feuchtgebiete

Erhalt der bäuerlich geprägten, offenen Mittelgebirgslandschaft im Vorderen Bayerischen Wald, insbesondere der Biotoptypen des offenen Feuchtgrünlandes und der montanen Bergwiesen.

#### Trockenstandorte

Erhalt der für Mittelgebirgslandschaften typischen, auf extensive Nutzformen angewiesenen Lebensräume in den Offenlandbereichen des Vorderen Bayerischen Waldes und in strukturreichen Gebieten des Falkensteiner Vorwaldes; Erhalt und weitere Förderung kleinräumiger, extensiver Landnutzungsformen.

### **Berücksichtigung der Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms:**

Die geplante Erweiterung der Wohnbauflächen liegt am westlichen Rand der Elisabethzeller Heckenlandschaft und greift nicht in die bestehenden maßgeblichen Landschaftsstrukturen ein. Die Hecken im Norden und Osten bilden künftig den Abschluss und bleiben durch angemessene Schutzabstände unbeeinträchtigt.

### **3.2.5. Biotopkartierung Bayern**

Im Nordosten und Osten grenzt außerhalb des Plangebietes Böschungen bzw. entlang eines Quellgrabens eine naturnahe Hecke an, die in der Biotopkartierung Bayern unter der



amtlichen Nummer 6942-0152-054 erfasst ist. Die Hecke wird durch die Planung nicht berührt. Es werden ausreichende Abstandsflächen zum Baugebiet vorgesehen.

Im Nordwesten grenzt außerhalb des Geltungsbereiches eine Heckenstruktur an, die unter der amtlichen Nummer 6942-0152-065. Der Bestand ist in die Freiflächennutzung des angrenzenden Privatgrundstückes eingebunden und wird durch die Planung nicht unmittelbar berührt.

### **3.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Nachfolgend wird der aktuelle Zustand des Plangebietes und die vorgesehene Nutzung bezogen auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nrn. 7a BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt), 7c BauGB (Mensch, Gesundheit), 7d BauGB (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sowie 7 i BauGB (Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter untereinander) dargestellt und die Umweltauswirkungen des Vorhabens bewertet.

#### **3.3.1. Schutzgut Mensch**

##### Bestand:

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Elisabethzell im bisherigen Außenbereich. Im Osten grenzt das Dorfgebiet mit den Siedlungsbereichen am Pfarrerbergweg und im Wiesengrund an.

##### Auswirkungen:

Von den Wohngebietsflächen sind keine erheblich störenden Auswirkungen auf das angrenzende Dorfgebiet zu erwarten, das durch vergleichbare Nutzungen geprägt ist.

##### Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Erschließungs- und Bauphase. Nach deren Abschluss ist mit einer geringen Erheblichkeit durch den Anliegerverkehr zu rechnen.

#### **3.3.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt**

##### Bestand:

Der überwiegende Teil des Plangebiets selbst hat aufgrund der Nutzung als Intensivgrünland bzw. intensiv beweidete Fläche eine geringe Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen. Von höherer Bedeutung sind die nördlich und östlich liegenden Hecken sowie der entlang der Ostgrenze der Flurnummer 1935 fließende Quellgraben. Diese liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereichs und sind durch die Planung nicht unmittelbar betroffen.

Gesetzlich geschützte Flächen oder Objekt im Sinne des § 30 BNatSchG / Artikel 23 BayNatSchG sind im direkten Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund (§ 12 BNatSchG).

##### Auswirkungen:

Die Bauflächen bieten nach Fertigstellung zum Teil zusätzliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen, da die Flächen einer intensiven Bewirtschaftung entzogen werden. Neben Begrünungsmaßnahmen werden auch in den bebauten Parzellen verschiedenartige Lebensräume entstehen.

## **Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG:**

### **Pflanzen**

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Vorkommen von landkreisbedeutsamen Pflanzenarten sind im Wirkraum der Maßnahme nicht vorhanden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

### **Tiere**

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenschutzprüfung) werden Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) für das Blatt 6942 – Sankt Engimar – der topografischen Karte Bayerns (M 1:25.000) herangezogen, da aktuelle lokale Bestandsdaten nicht vorliegen. Im Rahmen der Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabensgebiet nicht vorkommt (z. B. alpine Lebensräume, Wälder, Feuchtgebiete u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ sowie „Hecken und Gehölze“ reduziert.

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich gemäß den Daten der Arteninformation des LfU im Plangebiet für die Artengruppen der Säugetiere (Fledermäuse) und Vögel.

#### Säugetiere:

Für die Artengruppe der **Fledermäuse** weist das unmittelbare Plangebiet keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind (z. B. alter Baumbestand mit Höhlen). Die außerhalb des Plangebietes liegenden Heckenbestände entlang der Böschung im Norden und entlang des Grabens im Osten sind mittleren Alters. Die Hecken in Nahbereich haben Bedeutung als Nahrungs- und Jagdgebiet, die durch die Auswirkungen der Planung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Bei der Artengruppe der Fledermäuse ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht erkennbar.

#### Vögel:

Bei der Artengruppe der **Vögel** erfolgt eine weitere Eingrenzung der Arten durch Heranziehen des Brutvogelatlas für Bayern. Aus den digitalen Rasterverbreitungskarten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Daten, Datenstand 2012) lässt sich das Artspektrum weiter eingrenzen. Aus den Ergebnissen müssen diejenigen Arten als potenziell betroffen gelten, die aufgrund eines ungünstigen bis schlechten Erhaltungszustandes der Population durch das Vorhaben betroffen sein können. Die auf Basis der genannten Abschichtung eingegrenzten Arten werden nachfolgend einer kurzen Bewertung der voraussichtlichen Betroffenheit durch das Vorhaben unterzogen:

#### Arten mit günstigem Erhaltungszustand:

Wegen fehlender geeigneter Lebensräume können Graureiher, Hohltaube, Kolkrabe, Baumfalke, Turmfalke, Wespenbussard, Waldschnepfe und Waldkauz als nicht betroffen gelten.

Nachfolgende Arten können als potenziell betroffen gelten:

Sperber, Mäusebussard, Kuckuck, Goldammer, Sperlingskauz, Neuntöter, Schlagschwirl, Feldschwirl, Feldsperling, Erlenzeisig und Dorngrasmücke.

Für die Raubvogelarten ist das Gebiet wegen der Siedlungsnähe und der häufigen Beunruhigung durch Verkehr und Gäste des angrenzenden Gästehauses nicht als Lebens- und Fortpflanzungsraum geeignet; eine Betroffenheit ist nicht anzunehmen.

Die heckenbewohnenden Arten werden durch die Abstände zu den bestehenden Hecken nicht nachteilig berührt. Es entstehen neue Gehölzstrukturen zur Eingrünung, die für einzelne Arten zusätzliche Lebensräume bieten können. Die überwiegende Funktion dürfte auf einen Nahrungsraum und in eingeschränktem Umfang als Brutraum beschränkt bleiben. Insofern ist hier eine wesentliche Verschlechterung der bisherigen Bedingungen nicht zu erwarten.

Arten mit ungünstigem bis schlechtem Erhaltungszustand:

Wegen fehlender geeigneter Lebensräume können die Arten Habicht, Wiesenpieper, Baumpieper, Waldohreule, Uhu, Wachtel, Wachtelkönig, Mehlschwalbe, Wendehals, Rebhuhn, Kleinspecht, Schwarzspecht, Rauchschnalbe, Grauspecht, Grünspecht, Braunkehlchen, Gartenrotschwanz und Kiebitz als nicht betroffen gelten.

Nachfolgende Arten können potenziell als betroffen gelten:  
Bluthänfling.

Als heckenbewohnende Art ist eine wesentliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten, da die bestehenden Hecken außerhalb des Plangebietes liegen und erhalten bleiben.

Bei der Artengruppe der Vögel ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht erkennbar.

Bewertung:

Durch die Planung sind Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Die Erheblichkeitsschwelle gem. § 44 Absatz 1 Nr. BNatSchG wird für die einschlägigen Artengruppen Fledermäuse und Vögel voraussichtlich nicht erreicht.

### **3.3.3. Boden**

Bestand:

Das Plangebiet wird als Intensivgrünland bzw. Intensivweide genutzt.

Bodenarten:

In der Übersichtsbodenkarte M 1:25:000 (Bodeninformationssystem Bayern, LfU, 2016) werden die Hanglagen des Plangebietes als fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Lehm (Granit oder Gneis) beschrieben. Den Untergrund bilden nach Angabe der Geologischen Karte Bayern (M 1:500.000) Perlgneise.

Standortpotenzial für die natürliche Vegetation:

Standort mit potenziell starkem Stauwassereinfluss.

Retentionsfähigkeit des Bodens:  
Regenrückhaltevermögen gering.

Ertragsfähigkeit:  
Gering. Grünlandnutzung.

Auswirkungen:

Der Boden wird durch die Überbauung und Versiegelung verändert, was sich insbesondere auf die Funktionen Wasserspeicherung und Rückhaltung negativ auswirkt. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind in der verbindlichen Bauleitplanung wasserdurchlässige Beläge festzusetzen. Soweit eine Sammlung und örtliche Versickerung nicht möglich ist, ist eine entsprechende Rückhaltung des Niederschlagswassers mit gedrosselter Ableitung in einen Vorfluter erforderlich.

Durch das Vorhaben werden ausschließlich Grünlandstandorte mit geringer Ertragsfähigkeit berührt, so daß wesentlicher Auswirkungen auf die Ertragsfunktion nicht zu erwarten sind.

Das Plangebiet wird topografisch durch Abgrabungen und Aufschüttungen verändert, da der mäßig bis stark geneigte Hang im Erweiterungsbereich für Gebäude und Erschließung in Anspruch genommen werden muss. In der verbindlichen Bauleitplanung sind durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen sowie die Festsetzung von maximalen Höhen für Abgrabungen und Aufschüttungen die zulässigen Geländeänderungen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

### **3.3.4. Wasser**

Bestand:

Wasserschutzgebiete nicht vorhanden. Im Osten verläuft von Nord nach Süd eine kleiner Quellgraben, der in den Elisabethzeller Bach abläuft. Das Niederschlagswasser versickert vor Ort bzw. fließt aufgrund des geringen Rückhaltevermögens entsprechend den topographischen Verhältnissen nach Süden und Südosten ab. Über den straßenbegleitenden Graben entlang des Pfarrerbergweges fließt das Wasser dem Graben im Osten zu und von dort zum Elisabethzeller Bach.

Auswirkungen:

Durch die Versiegelung für die Bauflächen geht versickerungsfähiger Boden verloren. Neben dem Flächenverbrauch für Gebäude trifft dies vor allem auf zusätzliche Verkehrsflächen und Nebenflächen zu. Der konzentrierte Anfall von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen und Dachflächen kann zu Belastungen der Vorfluter führen und reduziert den Umfang der natürlichen langsamen Versickerung. Um dies zu vermeiden ist die Errichtung ausreichend dimensionierter Rückhaltebehälter auf den privaten Grundstücken festzusetzen. Das Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen ist über eine Rückhaltung gepuffert an den Elisabethzeller Bach abzugeben.

Der Quellgraben wird durch die abschirmende Grünfläche an der Ostseite ausreichend geschützt und nicht beeinträchtigt.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

### **3.3.5. Luft**

Bestand:

Durch die Lage abseits von Hauptverkehrsstraßen am Ortsrand sind keine besonderen Vorbelastungen der Luft vorhanden.

Auswirkungen:

Luftbelastungen entstehen temporär durch den Baustellenverkehr (Abgase und Stäube) sowie teilweise durch die Bautätigkeiten selbst. Der Umfang wird als verhältnismäßig gering eingestuft und ist zeitlich begrenzt. Von den Wohngebäuden sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Luft zu erwarten.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Luft zu erwarten.

### **3.3.6. Klima**

Bestand:

Das Vorhabensgebiet liegt topografisch auf einem nach Süden und Südosten geneigten Mittelhang und damit außerhalb von wichtigen Frischluft- oder Kaltluftabflussbahnen, die sich entlang des Talraumes des Elisabethzeller Baches erstrecken.

Auswirkungen:

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen durch die Bauflächen auf das Klima zu erwarten.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima zu erwarten.

### **3.3.7. Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung**

Bestand:

Elisabethzell ist im Landkreis einer der am höchsten frequentierten touristischen Orte und hat aufgrund der Lage eine besondere Bedeutung für die naturbezogene Erholung. Der Pfarrerbergweg ist ausgehend vom Ortskern ein wichtiger Wanderweg. Der Naturlehrpfad Elisabethzell sowie der Rundwanderweg Nr. 12 (Großer Rundwanderweg um Elisabethzell).

Auswirkungen:

Durch die Errichtung der baulichen Anlagen kommt es zu einer Veränderung des Ortsbildes in einer teilweise gut einsehbaren Hanglage. Durch Festsetzungen zur maximalen Wandhöhe, Dachform und zulässigen Geländeänderungen wird in der verbindlichen Bauleitplanung die bauliche Entwicklung an die umgebende bestehende Siedlungsstruktur angepasst. Die topografischen Veränderungen sind unvermeidbar und können teilweise durch grünordnerische Maßnahmen kompensiert werden. Eine angemessene Randeingrünung im Südwesten und eine innere Durchgrünung der Wohnbauflächen mit heimischen Bäumen sichert eine Einbindung in das typische Ortsbild. Die Wegeanbindungen in die freie Landschaft und die Nutzbarkeit für die Wanderwege bleiben erhalten. Eine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung ist nicht erkennbar.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Auf die Erholung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **3.3.8. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter**

Bestand:

Im Bereich des Plangebietes sind keine Kulturgüter oder Bodendenkmäler bekannt. Sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Eventuell vorhandene Bodendenkmäler können durch Erschließungs- und Bauarbeiten zerstört werden. Durch bauvorgreifende Sondagegrabungen kann dies vermieden werden.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Kulturgüter / Sonstige Sachgüter zu erwarten.

## **3.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche voraussichtlich als landwirtschaftlich genutzte Fläche erhalten.

Für die Gemeinde Haibach würde dies bedeuten, dass für die örtliche Baulandnachfrage in Elisabethzell kein angemessenes Angebot zur Verfügung steht und mit der Abwanderung bauwilliger jüngerer Generationen in das Umland zu rechnen ist. Dadurch würde die soziale Struktur am Hauptort geschwächt und einer negativen demografischen Entwicklung Vorschub geleistet.

## **3.5. Vermeidungsmaßnahmen / Kompensation**

### **3.5.1. Vermeidungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen auf die vorrangig betroffenen Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild wurde die Darstellung der Bauflächen auf ein verträgliches Maß beschränkt, das in einem vernünftigen Verhältnis zur bestehenden Bebauung steht. Durch die Darstellung gliedernder und ortsrandeingrünender Flächen ist eine landschaftlich angemessene Einbindung gewährleistet und ein ausreichender Schutzabstand zu den landschaftlich wertvollen Hecken sichergestellt.

Die Rücknahme der Bauflächendarstellungen im Bereich Elisabethzell Nordwest vermeidet eine bauliche Inanspruchnahme exponierter und landschaftlich abwechslungsreicher Bereiche. Dadurch wird das regionaltypische Ortsbild am Ortseingang von Elisabethzell erhalten.

Weitere detaillierte Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter sind im Rahmen der jeweils verbindlichen Bauleitplanung zu erarbeiten.

### 3.5.2. Naturschutzfachliche Kompensation

Das Vorhaben ist geeignet, einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehende Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Überbauung. Die baulichen Anlagen für Erschließung und Gebäude führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

In der verbindlichen Bauleitplanung ist gemäß § 18 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung kann für den erforderlichen Kompensationsbedarf eine erste Abschätzung getroffen werden:

Die bislang un bebauten intensiv genutzten Wiesen- bzw. Weideflächen sind gem. dem Leitfaden überwiegend in Kategorie II – Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

Das **allgemeine Wohngebiet** kann bei Festsetzung einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,35 dem Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad zugeordnet werden. Da auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung noch keine detaillierten schutzgutbezogenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abzuleiten sind, ist der Kompensationsfaktor zunächst an der oberen Grenze der Spanne mit 0,80 anzusetzen. Für die Bauflächen errechnet sich auf der Basis der genannten Einstufungen folgender überschlägiger Ausgleichsbedarf:

Eingriffsfläche WA ca. 1,25 ha x Kompensationsfaktor 0,80 = 1,0 ha Kompensationsbedarf.

In der verbindlichen Bauleitplanung kann der Kompensationsbedarf durch geeignete schutzgutbezogenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen noch gesenkt werden.

### 3.6. Methodik / Grundlagen

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal-argumentativ. Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden nachfolgende Grundlagen herangezogen:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Haibach
- Biotopkartierung Bayern, GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Stand 2016
- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes, Stand 2016
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003
- Regionalplan 12 Region Donau-Wald
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Straubing-Bogen, Stand September 2006
- Denkmalviewer Bayern des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.
- Geologische Karte von Bayern, CD Bayerisches Geologisches Landesamt, Stand 2004
- Bodeninformationssystem Bayern, Bayer. Landesamt für Umwelt, GeoFachdatenAtlas, Stand 07/2016
- Örtliche Erhebungen, MKS AI, 2016

- Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentliche Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
- Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentliche Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung.

### 3.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Konkrete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aus der Durchführung der Planänderung resultieren sind in der verbindlichen Bauleitplanung darzustellen.

### 3.8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 10 WA „Pfarrerbergweg“ soll der örtliche Bedarf an Flächen für die ortsansässige Bevölkerung gedeckt werden. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden in einer Umweltprüfung dargelegt, die Inhalte sind im vorliegenden Umweltbericht ausgeführt. Aufgrund der Art der vorgesehenen Nutzung sind bezogen auf die Schutzgüter überwiegend geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten. In der verbindlichen Bauleitplanung können durch differenzierte Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zur Grünordnung auf öffentlichen und privaten Flächen insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen.

**Im Ergebnis sind die Auswirkungen des Deckblattes Nr. 10 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan als umweltverträglich zu werten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.**

Die abschließende tabellarische Bewertung der Schutzgüter soll einen unmittelbaren Überblick geben und erfolgt in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT	Baubedingte Erheblichkeit	Anlagenbedingte Erheblichkeit	Betriebsbedingte Erheblichkeit	Gesamt
<b>Mensch</b>	mittel	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Tiere, Pflanzen, Biotopvielfalt</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Boden</b>	mittel	mittel	gering	<b>mittel</b>
<b>Wasser</b>	mittel	mittel	gering	<b>mittel</b>
<b>Klima</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Landschaftsbild</b>	mittel	mittel	gering	<b>mittel</b>
<b>Erholungseignung</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Kulturgüter</b>	hoch	gering	gering	<b>mittel</b>